21.10.2026
Direktør for Politik,
Kommunikation og Analyse
Peter James Stark
+45 6122 3842

Plan- og Landdistriktsstyrelse
Carsten Niebuhrs Gade 43

1577 København V

Sagsnr. 2025 – 4381

Bemærkninger til høring vedrørende lovforslag om ændring af sommerhusloven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give bemærkninger til Plan- og Landdistriktsstyrelsen høring vedrørende lovforslaget om ændring af sommerhusloven.

Overordnede bemærkninger

EjendomDanmark bakker op om regeringens initiativ til at styrke tilsynet med korttidsudlejning og skabe bedre muligheder for at gribe ind over for ulovlig udlejning og såkaldte skyggehoteller. Det er vigtigt, at der sættes ind over for den korttidsudlejning, der sker i strid med de gældende regler, og at myndighederne får de nødvendige redskaber til at sikre en effektiv håndhævelse.

Helårsboliger skal som udgangspunkt anvendes til helårsbeboelse. Når boliger i stedet anvendes til systematisk korttidsudlejning, risikerer det at lægge yderligere pres på boligmarkedet og reducere antallet af boliger, der er til rådighed for almindelig beboelse. Samtidig kan omfattende korttidsudlejning skabe gener og utryghed for de øvrige beboere i ejendommene, der oplever en øget udskiftning af personer i opgangene.

EjendomDanmark ser derfor positivt på lovforslagets initiativer om øget kontrol, skærpede bøder og bedre muligheder for at gribe ind over for ulovlig annoncering og udlejning.

Lovforslaget overser væsentlig problematik

Det er imidlertid afgørende, at indsatsen ikke alene fokuserer på de tilfælde, hvor de lovbestemte udlejningsgrænser overskrides, eller hvor der drives egentlige skyggehoteller. En væsentlig del af omfanget af korttidsudlejning, er også den korttidsudlejning, der finder sted uden ejendomsejerens samtykke eller i strid med boligforeningers vedtægter fx hvis en lejebolig uberettiget fremlejes af en lejer. Her kan udlejningen være uberettiget allerede fra første dag, uanset om der er tale om få eller mange udlejningsdage. Ejendomsejere og boligforeninger oplever samtidig betydelige udfordringer med at opdage og dokumentere denne form for udlejning, hvilket gør det vanskeligt at håndhæve de eksisterende regler.

EjendomDanmark opfordrer derfor til, at lovforslaget også følges op af initiativer, der styrker ejendomsejeres og boligforeningers muligheder for at gribe ind over for uberettiget korttids-udlejning. Udlejningsplatformene, der formidler korttidsudlejningen, bør pålægges et større ansvar for at sikre gennemsigtighed og bedre adgang til oplysninger om udlejningsaktiviteter. Danmark bør gør brug af de muligheder som EU regler giver for at sikre en registreringspligt, så korttidsudlejningsplatfore skal oplyse adresser og ejerforhold til relevante myndigheder, ligesom ejerforhold også bør fremgå af platformen. Det vil give myndighederne og de reelle ejere muligheder for at handle på ulovlig kortidsudlejning. En effektiv indsats forudsætter desuden, at reglerne ikke alene skærpes, men også kan håndhæves i praksis.

Nedenfor er anført EjendomDanmarks bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet til lovforslaget.

Myndighederne skal kunne indhente de nødvendige oplysninger

Et effektivt tilsyn forudsætter, at myndighederne har adgang til oplysninger, der kan af-dække, hvordan en bolig faktisk anvendes. Derfor bør oplysningspligten være tilstrækkeligt klart afgrænset til også at omfatte ejerens eller brugerens egen anvendelse af boligen

<u>Lovforslagets § 10 a, stk. 9</u>

I lovforslagets § 10 a, stk. 9, gives tilsynsmyndigheden hjemmel til at bede om oplysninger om "ejerens eller brugerens udlejning eller fremleje".

Anvendelsen af udtrykket "brugeren" må antages også at omfatte lejere af boliger. Ejendom-Danmark finder dog, at bestemmelsens formulering efterlader usikkerhed om, hvilke oplys-ninger tilsynsmyndigheden kan kræve udleveret.

På side 17 i bemærkningerne til lovforslaget har Plan- og Landdistriktsstyrelsen om ejere og brugeres oplysningspligt bl.a. anført, at "Det vil bl.a. kunne dreje sig om oplysninger om […] perioder hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug".

Efter EjendomDanmarks vurdering er det tvivlsomt, om den valgte formulering i lovforslagets § 10 a, stk. 9, giver tilsynsmyndigheden hjemmel til at bede om oplysninger om ejerens eller brugerens egen brug af boligen, idet pligten efter formuleringen er relateret til udlejnings-eller fremlejeaktiviteter. Der kan muligvis ligge en overordnet hjemmel i, at der skal gives alle oplysninger, som er nødvendige for gennemførelsen af tilsynet, men efter EjendomDanmarks opfattelse vil der være en vis usikkerhed om rækkevidden af hjemlen.

EjendomDanmark vil derfor foreslå, at det præciseres, at der også kan kræves oplysninger om en ejers, en brugers og en lejers egen brug af boligen.

Ejendomsejere skal have besked, når der gribes ind over for ulovlig annoncering

Ejendomsejere bør ikke først orienteres, når en overtrædelse er endeligt konstateret. Oplysninger om ulovlig annoncering kan også være afgørende for, at ejendomsejeren kan undersøge forholdet og håndhæve reglerne.

Lovforslagets § 10 a, stk. 12

EjendomDanmark finder det meget positivt, at der indføres en pligt for tilsynsmyndigheden til at orientere ejere af fast ejendom om en brugers eventuelle overtrædelse af sommerhuslovens § 1 og § 5. Udlejere har betydelige problemer med at løfte bevisbyrden i sager om ophævelse eller andre sanktioner imod lejeres manglende overholdelse af regler om fremleje og regler om deres benyttelse af boliger. Det vil derfor være en stor hjælp, at tilsynsmyndighederne nu bliver forpligtet til at orientere ejerne af de berørte ejendomme.

Det fremgår dog af den foreslåede § 10 a, stk. 12, at orienteringspligten for tilsynsmyndigheden kun gælder, når der er konstateret overtrædelser af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, § 1, stk. 4, og § 5.

Der er således ikke foreslået regler om, at tilsynsmyndigheden skal orientere ejeren af en fast ejendom, hvis tilsynsmyndigheden i henhold til den foreslåede § 10 a, stk. 11, har givet en udbyder af formidlingstjenester påbud om at fjerne annoncer m.v., som har relation til ejerens ejendom.

Det vil være af stor betydning for udlejerne, hvis de bliver orienteret om, at der er foregået annoncering om boliger i deres ejendom samt om, at tilsynsmyndigheden har fundet grundlag for at påbyde en udbyder af en formidlingstjeneste om at bringe annonceringen til ophør. Oplysninger om annoncering kan have væsentlig betydning for ejendomsejernes muligheder for at dokumentere uberettiget korttidsudlejning. Det gælder også i tilfælde, hvor der endnu ikke er dokumentation for, at udlejningen faktisk har fundet sted. En orientering fra tilsynsmyndigheden vil derfor kunne styrke ejendomsejernes muligheder for at undersøge forholdet og om nødvendigt gribe ind.

EjendomDanmark foreslår derfor, at lovforslagets § 10 a, stk. 12, udvides således, at der også er orienteringspligt for tilsynsmyndigheden, når tilsynsmyndigheden påbyder en udbyder af en formidlingstjeneste at fjerne annoncer, der har relation til en konkret fast ejendom.

Behov for en bredere indsats mod uberettiget korttidsudlejning

EjendomDanmark anerkender vigtigheden af de initiativer, som tages med i fremsættelsen af lovforslaget om ændring af sommerhusloven.

Efter EjendomDanmarks opfattelse er der dog behov for yderligere tiltag, hvis man effektivt skal forhindre den tiltagende korttidsudlejning og sikre, at boliger anvendes til almindelig beboelse.

Lovforslaget om ændring af sommerhusloven retter sig primært imod udlejning ud over 1 år, jf. § 1, stk. 1, nr. 1, og udlejning i strid med de gældende begrænsninger på 30 dage, 70 dage eller 100 dage, jf. § 5 og 6.

Omkring 70 % af boligmassen i København består af lejeboliger, almene boliger og andelsboliger. For lejeboliger og almene boliger er korttidsudlejning ikke tilladt uden samtykke fra udlejer. I de fleste andelsboligforeninger er korttidsudlejning ligeledes forbudt - eller yderst begrænset - efter vedtægterne. Derudover ser vi også, at ejerforeninger vedtager begrænsning i korttidsudlejning til 30 dage årligt med hjemmel i normalvedtægtens bestemmelse.

EjendomDanmark finder, at lovforslaget med fordel kan suppleres med initiativer, der også adresserer den korttidsudlejning, som er uberettiget allerede fra første dag. Selvom lovforslaget styrker kontrollen med overskridelser af de lovbestemte udlejningsgrænser og erhvervsmæssig korttidsudlejning, er der fortsat behov for at styrke ejendomsejeres og boligforeningers muligheder for at håndhæve de regler og aftaler, der gælder for den enkelte bolig.

Ejendomsbranchen – udlejere og ejendomsadministratorer samt andelsboligforeninger, ejerforeninger – har meget betydelige udfordringer med uberettiget udlejning af boliger, hvor udlejningerne helt grundlæggende er uberettigede, uanset om det sker for perioder på mindre end 30 dage eller mere end 30 dage eller endnu længere.

Det er ejendomsbranchens erfaring, at lejere i udlejningsejendomme i betydeligt omfang foretager udlejning af deres boliger i strid med lejelovens regler om fremleje, og uden at udlejerne orienteres om udlejningen. Tilsvarende er det ejendomsbranchens opfattelse, at andelshavere og ejerlejlighedsejere i betydeligt omfang foretager udlejning af deres boliger i strid med vedtægtsbestemmelser om pligt for andelshaveren eller ejeren til at anvende boligen til egen beboelse.

Såvel udlejere som foreninger har selvfølgelig efter den nugældende lovgivning mulighed for at gribe ind overfor de lejere og foreningsmedlemmer, som forestår sådanne aktiviteter. Det er dog udlejerne og foreningerne, der har bevisbyrden for, at der foregår ulovlig udlejning, hvis der skal gennemføres sanktioner overfor de ansvarlige personer.

Det betyder, at udlejere og foreninger må anvende betydelige ressourcer på at sikre sig dokumentation for, at der sker uberettiget udlejning af boliger i de relevante ejendomme samt dokumentation for den nærmere karakter af udlejningsaktiviteterne.

Det kræver typisk betydelige udgifter for overhovedet at nå til at have et forsvarligt grundlag for at indlede en sag, og udgifterne vil blive markant forøget, hvis det måtte ende med, at en sag bliver tabt. Disse omstændigheder kan givetvis føre til, at nogle udlejere og foreninger ganske enkelt ikke formår at tage initiativ til at sanktionere uberettiget udlejning eller ikke

finder det forsvarligt at tage initiativ til det på grund af risikoen for sagsudfaldet og størrelsen af omkostninger.

Platformene skal tage et større ansvar

Udlejningsplatformene spiller en central rolle i formidlingen af korttidsudlejning og ligger samtidig inde med oplysninger, som ejendomsejere og boligforeninger ofte har vanskeligt ved at få adgang til. EjendomDanmark finder derfor, at platformene bør pålægges et større ansvar for at sikre gennemsigtighed og medvirke til, at uberettiget udlejning kan opdages og bringes til ophør, så ejendomsejere og boligforeninger får bedre mulighed for at opdage og dokumentere uberettiget udlejning.

EjendomDanmark anbefaler derfor, at udbydere af formidlingstjenester forpligtes til at:

- Oplyse den præcise adresse på den bolig, der annonceres til udlejning.
- Oplyse navnet på den person eller det selskab, der stiller boligen til rådighed.
- Kontrollere, at den person, der annoncerer boligen, har ret til at udleje den.
- Besvare forespørgsler fra ejendomsejere og boligforeninger om, hvorvidt der formidles udlejning af boliger i deres ejendomme.
- Give ejendomsejere og boligforeninger adgang til relevante oplysninger om udlejning af boliger i deres ejendomme.

Det vil give ejendomsejere og boligforeninger et bedre grundlag for at identificere uberettiget korttidsudlejning og vurdere, om der er behov for at gribe ind.

EjendomDanmark vil derfor opfordre til, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen – eller en anden relevant myndighed – tager initiativ til også at gennemføre nærmere regler for udbydere af formidlingstjenester om de ovenfor anførte krav.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Plan- og Landdistriktsstyrelsen i det videre arbejde, og EjendomDanmark står naturligvis til rådighed ved opfølgende spørgsmål.

Med venlig hilsen

Peter James Stark
Direktør for Politik, Kommunikation og Analyse, EjendomDanmark